

Số: 70 /2024/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 27 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo quy định tại điểm đ khoản 2, điểm đ khoản 3 Điều 6 và khoản 3 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng xây dựng, điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung, thẩm định, quyết định bảng giá đất; cơ quan, người có thẩm quyền xác định, thẩm định, quyết định giá đất cụ thể.

2. Tổ chức tư vấn xác định giá đất, cá nhân hành nghề tư vấn xác định giá đất.
3. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Quy định về tỷ lệ bán hàng

Tỷ lệ bán hàng được tính từ thời điểm bắt đầu bán hàng và được xác định cụ thể như sau:

1. Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

STT	Quy mô dự án/khu đất	Tỷ lệ bán hàng (lần lượt theo từng năm) Đơn vị tính: %
1	Dưới 05 ha	50-50
2	Từ 05 ha đến dưới 20 ha	30-40-30
3	Từ 20 ha trở lên	30-30-40

2. Đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, thương mại, dịch vụ)

STT	Quy mô dự án/khu đất	Tỷ lệ bán hàng (lần lượt theo từng năm) Đơn vị tính: %
1	Dưới 05 ha sàn xây dựng	30-40-30
2	Từ 05 ha đến dưới 10 ha sàn xây dựng	30-40-30
3	Từ 10 ha đến dưới 20 ha sàn xây dựng	20-30-30-20
4	Từ 20 ha sàn xây dựng trở lên	20-20-30-30

3. Đối với dự án khu công nghiệp

STT	Quy mô dự án/khu đất	Tỷ lệ bán hàng (lần lượt theo từng năm) Đơn vị tính: %
1	Dưới 75 ha	30-30-40
2	Từ 75 ha đến dưới 200 ha	40-30-20-10
3	Từ 200 ha trở lên	20-20-40-20

4. Đối với dự án cụm công nghiệp

STT	Quy mô dự án/khu đất	Tỷ lệ bán hàng (lần lượt theo từng năm) Đơn vị tính: %
1	Dưới 20 ha	30-70
2	Từ 20 ha đến dưới 50 ha	30-30-40
3	Từ 50 ha trở lên	30-30-20-20

Điều 4. Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng

Thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng đối với trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định cụ thể thời gian bán hàng, thời điểm bắt đầu bán hàng: Theo quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 5. Quy định về tỷ lệ lấp đầy

1. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này)

- Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 70%.
- Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 80%.
- Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

2. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ để xây dựng khách sạn

Bảng công suất sử dụng phòng khách sạn trong điều kiện bình thường của bình quân 02 năm liên tục gần nhất tính đến thời điểm định giá theo văn bản cung cấp thông tin của cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực du lịch.

3. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ để làm bãi đậu xe, bãi đậu xe dưới tầng hầm

- Tỷ lệ lấp đầy tối thiểu trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 60%.
- Tỷ lệ lấp đầy tối đa hiệu quả của dự án là 80%.
- Số năm lấp đầy từ tối thiểu đến tối đa hiệu quả là 05 năm.

4. Tỷ lệ lấp đầy đối với trường hợp cho thuê đất, thuê mặt bằng để thực hiện dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy bằng tổng tỷ lệ bán hàng tính từ năm đầu tiên phát sinh doanh thu đến tối đa là 100% cho đến hết thời gian thuê đất.

Điều 6. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh; chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh của khu đất, thửa đất

1. Tỷ lệ % để xác định chi phí kinh doanh

a) Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng được tính bằng 1,6 % tổng doanh thu.

b) Chi phí quản lý vận hành

- Đối với đất ở: Chi phí quản lý vận hành bằng 5,1% doanh thu.

- Đối với loại hình khách sạn, căn hộ dịch vụ, biệt thự nghỉ dưỡng: Chi phí quản lý vận hành bằng 50% doanh thu.

- Đối với loại hình kinh doanh bãi đậu xe, bãi đậu xe dưới tầng hầm: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu.

- Đối với loại hình cho thuê văn phòng, sàn thương mại, dịch vụ và các loại hình thương mại, dịch vụ khác: Chi phí quản lý vận hành bằng 10% doanh thu.

2. Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh

Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến vốn chủ sở hữu, rủi ro trong kinh doanh bằng 15% tổng của chi phí quy định tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP và giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất, khu đất cần định giá theo quy định tại khoản 6 Điều 6 Nghị định 71/2024/NĐ-CP.

3. Đối với các dự án khác có tính chất ngành, nghề trừ các trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì đơn vị tư vấn xác định giá đất đề xuất các yếu tố chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng, chi phí quản lý vận hành và các chi phí khác trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất làm cơ sở để cơ quan tài nguyên và môi trường trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Điều 7. Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng để ước tính tổng chi phí phát triển của khu đất, thửa đất

Thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng đối với trường hợp trong các văn bản về chủ trương đầu tư hoặc hồ sơ mời thầu thực hiện dự án đầu tư hoặc quyết định phê duyệt, chấp thuận dự án đầu tư chưa xác định thời gian xây dựng, tiến độ xây dựng: Thực hiện theo quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 8. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất

1. Các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 8 Nghị định số 71/2024/NĐ-CP.

2. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Không quá 20%.

3. Cách thức điều chỉnh đối với từng mức độ chênh lệch của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất: Căn cứ quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, tổ chức tư vấn xác định giá đất theo nguyên tắc lấy thửa đất, khu đất định giá làm chuẩn để thực hiện đề xuất mức điều chỉnh chênh lệch (tăng lên hoặc giảm xuống) của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trong báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể thẩm định.

Trường hợp mức điều chỉnh chênh lệch từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này chưa đánh giá phù hợp mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh, tổ chức tư vấn xác định giá đất đề xuất cụ thể trong Báo cáo thuyết minh xây dựng phương án giá đất để Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể xem xét, quyết định. Mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất để xác định mức tương đồng nhất định giữa tài sản định giá và tài sản so sánh không quá 25%.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 07 tháng 01 năm 2025.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Hội đồng thẩm định bảng giá đất; Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể; Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như khoản 2 Điều 9;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế (Bộ Tài nguyên và Môi trường);
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, CNXD.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Quế

PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 1 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai)

1. Đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, khu nhà ở, biệt thự thấp tầng, đất ở liền kề

STT	Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng
1	Dưới 05 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất
2	Từ 05 ha đến dưới 20 ha	3 năm	30-40-30	3 năm	Từ năm thứ hai
3	Từ 20 ha trở lên	4 năm	20-30-20-30	3 năm	Từ năm thứ hai

2. Đối với các dự án nhà chung cư, nhà cao tầng hỗn hợp (ở, thương mại, dịch vụ)

STT	Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng	
					Đối với căn hộ chung cư	Đối với sàn thương mại, dịch vụ
1	Dưới 05 ha sàn xây dựng	2 năm	50-50	3 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ hai
2	Từ 05 ha đến dưới 10 ha sàn xây dựng	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba
3	Từ 10 ha đến dưới 20 ha sàn xây dựng	3 năm	30-30-40	4 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ ba

4	Từ 20 ha sàn xây dựng trở lên	4 năm	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ nhất	Từ năm thứ tư
---	-------------------------------	-------	-------------	-------	-----------------	---------------

3. Đối với dự án sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ (văn phòng, căn hộ dịch vụ, khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng và các loại hình thương mại, dịch vụ khác)

Thời gian bán hàng được xác định theo thời hạn thuê đất ghi trong Quyết định cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

STT	Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời điểm bắt đầu bán hàng
1	Dưới 02 ha sàn xây dựng	2 năm	50-50	Từ năm thứ hai
2	Từ 02 ha đến dưới 05 ha sàn xây dựng	2 năm	40-30-30	Từ năm thứ ba
3	Từ 05 ha sàn xây dựng trở lên	3 năm	30-30-40	Từ năm thứ ba

4. Đối với dự án khu công nghiệp

STT	Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng
1	Dưới 75 ha	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ hai
2	Từ 75 ha đến dưới 200 ha	4 năm	40-30-20-10	4 năm	Từ năm thứ hai
3	Từ 200 ha trở lên	4 năm	30-30-20-20	4 năm	Từ năm thứ hai

5. Đối với dự án cụm công nghiệp

STT	Quy mô dự án/khu đất	Thời gian xây dựng	Tiến độ xây dựng (% lần lượt theo từng năm)	Thời gian bán hàng	Thời điểm bắt đầu bán hàng
1	Dưới 75 ha	2 năm	50-50	2 năm	Từ năm thứ nhất
2	Từ 75 ha đến dưới 200 ha	3 năm	40-30-30	3 năm	Từ năm thứ nhất
3	Từ 200 ha trở lên	4 năm	40-30-20-10	4 năm	Từ năm thứ nhất